

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 03.08.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Grupa Fibra Sp. z o.o. w Radlinie, wpisana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000371040 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Ul. Józefa Rymera 177, 44-310 Radlin Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	642-314-76-30 NIP	241808043 REGON
Numer telefonu	510 777 200	
Adres poczty elektronicznej	biuro@fibra.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlezamyslow.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Niedobczycka 128C Rybnik 44-270
Data rozpoczęcia	06.08.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.12.2020

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Niedobczycka 130CA Rybnik 44-270
Data rozpoczęcia	01.02.2014
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.06.2015
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Niedobczycka 128D Rybnik 44-270
Data rozpoczęcia	11.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.04.2023

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Rybnik 44-218, ul. Niedobczycka, nr ewid. działki 1000/11, obręb Zamysłów
Numer księgi wieczystej	GL1Y/00074581/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie wznoszonego budynku znajduje się Zarząd Zieleni Miejskiej w Rybniku. Jego praca polega między innymi na kompostowaniu ściek pochodzących z pielęgnacji terenów zielonych oraz na przesiewaniu i transporcie powstałego czarnoziem wewnątrz zakładu. Zapach kompostowania może być wyczuwalny na terenie wznoszonej nieruchomości, słyszalne są dźwięki pochodzące z pracy maszyn transportujących materiały wewnątrz ZM Rybnik. Nieruchomość otoczona jest polami uprawnymi. W czasie nawożenia pola wyczuwalny jest zapach nawozu, a w czasie pielęgnacji upraw i w czasie zbiorów słyszalny jest dźwięk pracy maszyn rolniczych. W odległości około

	280m od wznoszonego obiektu znajduje się wojewódzka nr 935 (potocznie droga ekspresowa Pszczyna-Racibórz)-o przekroju 2x2 (dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu)
--	---

- 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr 58/V/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowana w dzienniku urzędowym województwa śląskiego dnia 19.03.2019 poz. 2245 Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Miejscowy plan odbudowy - nie dotyczy Plan ogólny - Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego Miasto Rybnik nie posiada uchwalonego planu ogólnego. Procedura sporządzania planu ogólnego jest w toku.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	9/1 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna – 0,01 maksymalna – 1,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	18 m dla budynków
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	w zapisach planu nie wprowadzono żadnych obostrzeń w tym zakresie dla obszaru objętego inwestycją
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w zapisach planu nie wprowadzono żadnych obostrzeń w tym zakresie dla obszaru objętego inwestycją
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	obszar inwestycji położony jest na obszarze górniczym Rydułtowy II KWK ROW Ruch Rydułtowy. Brak jest wpływów eksploatacji górniczej projektowanej. Eksploatacja prowadzona była w roku 1993. Istnieje możliwość wystąpienia wstrząsów pochodzenia górniczego

		wywołujących przyspieszenia drgań powierzchni o maksymalnej wartości $a \leq 250 \text{ mm/s}^2$. W budynku zaprojektowano odpowiednie zabezpieczenia w tym zakresie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Połączenie z drogą publiczną - ul. Niedobczycką poprzez system wewnętrznych dróg osiedlowych oznaczonych symbolami 9/1KDD i 9/1KDW . Nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się realizowanie miejsc do parkowania w formie garaży, oraz parkingów podziemnych i nadziemnych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków - korzystanie z lokalnych sieci PWiK. W zakresie odprowadzania wód opadowych - odprowadzanie do wód powierzchniowych. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dostawa energii z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W zakresie zaopatrzenia w gaz - dostawa z istniejącej sieci gazowej. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - indywidualne proekologiczne źródło ciepła - kocioł gazowy W zakresie gospodarki odpadami - indywidualne śmietniki dla każdego budynku - ogrodzone, zabezpieczone i z segregacją poszczególnych rodzajów odpadów. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną - światłowodowa sieć teleinformatyczna
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	9/1 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (objęty niniejszą inwestycją) 9/1 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 9/2 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 9/1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2PU - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej 6/1ZNU - tereny zieleni nieurządzonej 6/1ZL - teren lasów 18.14 ZP - tereny zieleni urządzonej 9/1 KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej 9/1 KDW - tereny dróg wewnętrznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	max. 1,8 dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW i 2PU max. 0,7 dla 9/1MN max. 0,1 dla 6/1ZNU

		dla 6/1ZL brak możliwości dla 18.14ZP brak
--	--	---

- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 7) uznania zabytku za pomnik historii,
 - 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	max. 1,8 i min. 0,01 dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW i 2PU max. 0,7 i min. 0,01 dla 9/1MN max. 0,1 i min. 0,001 dla 6/1ZNU dla 6/1ZL brak możliwości dla 18.14ZP brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	max. 50% dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW max. 60% dla 2PU max. 30% dla 9/1MN max. 10% dla 6/1ZNU dla 6/1ZL brak możliwości dla 18.14ZP brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	max. 18 m dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW max. 16 m dla 2PU max. 10 m dla 9/1MN max. 6 m dla 6/1ZNU dla 6/1ZL brak możliwości dla 18.14ZP brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 25% dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW min. 45% dla 9/1MN min. 15% dla 2PU min. 80% dla 6/1ZNU dla 6/1ZL przeznaczenie podstawowe - las min. 80% dla 18.14ZP
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	min 1/ 1 lokal mieszkalny i 1/ 35m ² pow. użytk. lokalu użytkowego dla 9/1MU, 9/2MU, 9/1MW; min. 2/1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym dla 9/1MN min. 3/10 zatrudnionych i 1/35 m ² pow. użytk. lokalu użytkowego dla 2PU; min. 3/10 zatrudnionych dla 6/1ZNU dla 6/1ZL brak możliwości dla 18.14ZP brak możliwości
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy

	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	zakończono inwestycję drogi ekspresowej Pszczyna-Racibórz, Według informacji publikowanych przez Miasto Rybnik rozważana lub planowana jest realizacja ekranów akustycznych przy drodze wojewódzkiej nr 935. Inwestycja nie jest realizowana przez dewelopera, a jej zakres i termin mogą ulec zmianie.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy

inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak*</u>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak*</u>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	<u>nie*</u>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je	Decyzja nr 457/6740/2025 z dnia 17-09-2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rybnika, data uprawomocnienia 04.10.2025	

wydał	Urząd Miasta Rybnik - Wydział Architektury
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowane rozpoczęcie prac styczeń 2026, planowane zakończenie prac maj 2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	zachowana od budynków odległość to: -budynek wielorodzinny 6 kondygnacyjny od południowej strony: 34,25m - planowany budynek wielorodzinny 6 kondygnacyjny od północno-wschodniej strony: 17,90 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia Lokalu ustalona zostanie na podstawie inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z normą PN-ISO 9836: 2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie finansowane ze środków własnych dewelopera oraz z transz wpłaconych przez nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 33% - środki własne dewelopera 67% - transze nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Inwestycja realizowana jest bez kredytu inwestycyjnego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* Deweloper zapewnia Nabywcom środek ochrony wpłat na poczet ceny lokalu o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%, stawka zgodna z rozporządzeniem Ministra Rozwoju wydanym na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy deweloperskiej, obowiązująca w dniu sporządzenia prospektu.
--	---	--

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. 3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. 4. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 6. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu przez ING BANK Śląski S.A. zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 7. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Na żądanie ING BANK Śląski S.A. Deweloper zobowiązany jest w szczególności udostępnić dokumenty potwierdzające fizyczne wykonanie danego etapu (np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy), jak też dokumenty finansowe sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające procentowe zużycie środków na dany etap, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W terminie do 10 dni roboczych po złożeniu przez Dewelopera Oświadczenie Dewelopera – Zakończenie etapu nr... ING Bank Śląski S.A. bądź wyznaczony z ramienia ING Banku Śląskiego S.A. przedstawiciel, na którego Deweloper wyraża zgodę, dokonuje na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zakończenia każdego z etapów określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 8. Koszty kontroli realizacji etapów budowy ponosi deweloper. 9. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w ciągu dwóch dni roboczych licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej po przedstawieniu dokumentów, o których mowa w par. 8 Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 10. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie strony przedstawia zgodne oświadczenia woli w
---	--

	formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie podziału środków.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I - 20% ceny (planowana data zakończenia 31.05.2026) 1. Dokumentacja projektowa 2. Organizacja placu budowy 3. Prace geodezyjne 4. Prace ziemne związane z wykopem, 5. Płyta fundamentowa, Etap II - 20% ceny (planowana data zakończenia 30.07.2026) 6. Hydroizolacja pionowa płyty fundamentowej 7. Termoizolacja pionowa płyty fundamentowej 8. Prace ziemne - przygotowanie gruntu pod ustawienie rusztowań 9. Wykonanie sieci wodociągowej 10. Wykonanie przyłącza wodociągowego 11. Ściany konstrukcyjne parteru 12. Schody parter 13. Szyb windy parter 14. Strop nad parterem Etap III - 10% ceny (planowana data zakończenia 30.09.2026) 15. Ściany konstrukcyjne 1 piętra, 16. Schody 1 piętro 17. Strop nad 1 piętrem 18. Szyb windy 1 piętro 19. Ściany konstrukcyjne 2 piętra, 20. Schody 2 piętro 21. Strop nad 2 piętrem 22. Szyb windy 2 piętro Etap IV - 10% ceny (planowana data zakończenia 30.11.2026) 23. Ściany konstrukcyjne 3 piętra, 24. Schody 3 piętro 25. Strop nad 3 piętrem 26. Szyb windy 3 piętro 27. Ściany konstrukcyjne 4 piętra, 28. Schody 4 piętro 29. Strop nad 4 piętrem 30. Szyb windy 4 piętro Etap V - 10% ceny (planowana data zakończenia 30.01.2027) 31. Ściany konstrukcyjne 5 piętra, 32. Wieńce 33. Szyb windy 5 piętro 34. Wykonanie nadszybia windy

	35. Wykonanie betonowego dachu (konstrukcja bez pokrycia dachu) Etap VI - 10% ceny (planowana data zakończenia 30.04.2027) 36. ocieplenie dachu styropianem 37. pokrycie dachu papą termozgrzewalną lub membraną 38. Ściany działowe 39. kanały wentylacyjne 40. Instalacja wodno – kanalizacyjna (ułożenie rur bez osprzętu i armatury) 41. Instalacja elektryczna (ułożenie kabli bez osprzętu elektrycznego i szaf rozdzielczych) 42. Ułożenie rur z ogrzewania podłogowego Etap VII- 10% ceny (planowana data zakończenia 30.10.2027) 43. Wykonanie instalacji gazowej 44. Wykonanie kotłowni 45. Stolarka okienna 46. Wylewki 47. Wyrównanie ścian pod gładzie (zastosowanie na ścianach wewnętrznych siatki elewacyjnej i zaprawy gipsowej) 48. Montaż windy Etap VIII- 10% ceny (planowana data zakończenia wraz z czasem potrzebnym na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 13.05.2028) 49. Wykończenie klatki schodowej 50. Wykonanie gładzi w mieszkaniach 51. Malowanie mieszkań 52. Ułożenie podłóg (płytki oraz panele podłogowe) 53. Wykonanie łazienek wraz z armaturą 54. Balustrady, drzwi wejściowe, balkony 55. Drogi, ogrodzenie, oświetlenie, parking 56. Wykonanie garaży 57. Wykonanie elewacji
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	I . Waloryzacja ceny sprzedaży z uwagi na wzrost kosztów budowy. 1. Deweloper ma prawo do waloryzacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym w przypadku, gdy koszt budowy w okresie od końca kwartału poprzedzającego kwartał, w którym strony zawarły umowę deweloperską do końca kwartału poprzedzającego kwartał, w którym ma zostać zawarta umowa sprzedaży, wzrośnie o co najmniej 10% (dziesięć procent). 2. Pomiar wzrostu kosztu budowy dokonany będzie za pomocą wskaźnika publikowanego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS): "Cena 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania" 3. Komunikat prezesa GUS publikowany jest w Dzienniku Urzędowym GUS w terminie 50 do 60 dni po kwartale, dla którego wskaźnik jest wyliczony, tj.: 20-28 lutego – za IV kwartał poprzedniego roku, 20-31 maja – za I kwartał bieżącego roku, 20-31 sierpnia – za II kwartał bieżącego roku i 20-30 listopada – za III kwartał bieżącego roku. W przypadku wzrostu wskaźnika o co najmniej 10%, deweloper ma

	prawo podnieść cenę mieszkania o tyle procent ile procent wzrósł wskaźnik kosztu budowy w okresie od końca kwartału poprzedzającego kwartał, w którym strony zawarły umowę deweloperską do końca kwartału poprzedzającego kwartał, w którym ma zostać zawarta umowa sprzedaży. 4. Jeżeli deweloper skorzysta z prawa waloryzacji ceny sprzedaży, zawiadomi nabywcę na piśmie o nowej zwaloryzowanej cenie sprzedaży. Jeżeli nabywca zwaloryzowanej ceny nie zaakceptuje, będzie uprawniony w terminie 14 dni (czternastu) od dnia otrzymania zawiadomienia o zwaloryzowanej cenie sprzedaży do odstąpienia od umowy deweloperskiej. 5. Pisemne oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać doręczone (osobiście lub listem poleconym) do siedziby dewelopera. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 6. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu braku akceptacji zwaloryzowanej ceny sprzedaży, deweloper zwróci nabywcy wszystkie wpłacone przez niego środki pieniężne w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. II. Waloryzacja ceny sprzedaży z uwagi wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych 1. Deweloper ma prawo do waloryzacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym w przypadku, gdy suma średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny za rok 2027 oraz średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2028, wyniesie co najmniej 10% (dziesięć procent). W przypadku wcześniejszego zawierania umów przeniesienia własności to jest w trakcie 2028 r., przed ogłoszeniem oficjalnego wskaźnika inflacji za rok 2028 zastosowany zostanie współczynnik sumy inflacji z 2027 oraz inflacji miesiąc do miesiąca z 2028, opublikowany przez GUS za ostatni miesiąc przed zawarciem umowy sprzedaży. 2. Pomiar średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie dokonany w oparciu o wskaźnik publikowany w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Komunikat prezesa GUS publikowany jest w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” w terminie do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni. Jeśli konieczne będzie zastosowanie współczynnika inflacji miesiąc do miesiąca to pomiar odbędzie się wykorzystaniem współczynnika (miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych) prezentowanego przez prezesa GUS 3. W przypadku gdy suma średniorocznych wskaźników, o których mowa w pkt.1 i 2 powyżej wyniesie co najmniej 10% (dziesięć procent), deweloper ma prawo podnieść cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym o wartość stanowiącą sumę wskaźnika określonego w pkt.1 i 2 powyżej. 4. Jeżeli Deweloper skorzysta z prawa waloryzacji ceny sprzedaży, zawiadomi nabywcę na piśmie o nowej zwaloryzowanej cenie
--	---

	sprzedaży. Jeżeli nabywca zwaloryzowanej ceny nie zaakceptuje, będzie uprawniony w terminie 14 dni (czternastu) od dnia otrzymania zawiadomienia o zwaloryzowanej cenie sprzedaży do odstąpienia od umowy deweloperskiej. 5. Pisemne oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać doręczone (osobiście lub listem poleconym) do siedziby dewelopera. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 6. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu braku akceptacji zwaloryzowanej ceny sprzedaży, deweloper zwróci nabywcy wszystkie wpłacone przez niego środki pieniężne w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 7. W przypadku, gdy oba wskaźniki wskazane w punkcie I oraz w punkcie II, uprawniające Dewelopera do waloryzacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym będą wyższe niż 10% (dziesięć procent) Deweloper jest uprawniony do waloryzacji ceny stosując wskaźnik wyższy. III. Waloryzacja ceny sprzedaży z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT) 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym została ustalona w oparciu o ustawową stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania umowy deweloperskiej. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych transz na poczet ceny, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych transz na poczet ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części ceny. O zmianie stawki VAT deweloper poinformuje nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny sprzedaży. 2. W przypadku zmiany ceny sprzedaży z uwagi na zmianę stawki VAT, nabywca jest uprawniony w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia o zmianie ceny sprzedaży, do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Pisemne oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać doręczone (osobiście lub listem poleconym) do siedziby dewelopera. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 3. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu braku akceptacji zmienionej ceny sprzedaży z uwagi na zmianę stawki VAT, deweloper zwróci nabywcy wszystkie wpłacone przez niego środki pieniężne w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
--	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Nabywca ma ustawowe prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, jeżeli:

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej (tj. zmian wyżej wymienionych dokumentów, co do których Nabywca wyraził zgodę na ich włączenie do tej umowy i zostały w niej podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny);

3) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w tych dokumentach;

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej.

2. Nabywca ma ponadto ustawowe prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w umowie deweloperskiej – przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy kupujący jest zobowiązany wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z tej Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy, a ponadto w przypadku odstąpienia od Umowy Kupujący zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;

2) w przypadku, gdyby Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem/kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej (*tj. w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku przez dotychczasowy bank powierniczy*) - po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej,

3) w przypadku, gdyby Deweloper nie posiadał zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej (*czyli zgody na wyodrębnienie/sprzedaż Przedmiotu umowy bez obciążeń hipotecznych*) -

	w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy; 4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (<i>tj. obowiązku poinformowania Nabywcy w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą i przekazania mu oświadczenia o tym, że nowy rachunek jest rachunkiem powierniczym</i>) - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej (<i>tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy</i>); 5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Przedmiotu Umowy na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej ; 6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Przedmiotu Umowy, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; 7) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (<i>tj. jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z Umowy nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego Dewelopera i zażądać od drugiej strony – Kupującego spełnienia świadczenia wzajemnego</i>). 3. Nabywca ma ponadto wynikające z umowy deweloperskiej prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) zmiany Ceny całkowitej lokalu mieszkalnego, w związku waloryzacją ceny sprzedaży z uwagi na: na wzrost kosztów budowy, wzrost cen towarów i usług konsumpcyjny lub zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT) o których mowa powyżej w rubryce „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji” na warunkach i w terminach wskazanych w § 10 umowy deweloperskiej; 2) jeśli skutek obmiaru rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu cena całkowita brutto miałaby zmienić się o więcej niż 2%. - w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o pomiarze powykonawczym. 4. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz zawierać będzie zgodę nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczeń, wynikających z zawarcia umowy. W przypadku odstąpienia Nabywcy z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 paragrafu 14 umowy deweloperskiej nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Kupującemu wolno odstąpić od umowy za zapłatą oznaczonej sumy, Umowa uważana jest za niezawartą, a Kupujący
--	--

	nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej, za pomocą listu poleconego za potwierdzeniem odbioru (przy czym potwierdzenie odbioru może być w postaci pisemnej lub elektronicznej), do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się przez Nabywcę do odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy przeniesienia własności pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, za pomocą listu poleconego za potwierdzeniem odbioru (przy czym potwierdzenie odbioru może być w postaci pisemnej lub elektronicznej), w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką, wobec czego zgoda wierzyciela hipotecznego nie jest wymagana

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie dotyczy – inwestycja nie obejmuje lokali użytkowych, a nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach

danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

- II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
 - 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
 - 5) projektem budowlanym;
 - 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
 - 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
 - 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Informacja o możliwości zapoznania się z dokumentami przedsięwzięcia deweloperskiego:

Z dokumentacją dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym z projektem budowlanym, decyzją o pozwoleniu na budowę, aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, sprawozdaniem finansowym

dewelopera oraz odpisem księgi wieczystej nieruchomości, nabywca może zapoznać się w biurze dewelopera przy ul. Rymera 177 w Radlinie, w dni robocze w godzinach 9–16, po wcześniejszym umówieniu terminu.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.
[nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... zł brutto w tym VAT w obowiązującej stawce	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... zł/m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.07.2028	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	6
	Technologia wykonania	<u>Konstrukcja budynków</u> 1. Płyta fundamentowa ocieplona płytami XPS 10cm 2. Ściany zewnętrzne: na pierwszych czterech kondygnacjach bloczek silikatowy 24 cm na dwóch ostatnich kondygnacjach bloczek z betonu komórkowego 30 cm, 3. Ocieplenie: styropian o grubości zgodnej z wymaganiami określonymi w projekcie 4. Stropy: żelbetowe 5. Dach: konstrukcja dachu betonowa, ocieplony styropianem, pokryty papą termozgrzewalną lub membraną. Nad kotłownią na ostatnim piętrze dach wykonany w lekkiej konstrukcji stalowej, ocieplenie kotłowni wełną lub płytą warstwową. <u>Wykończenie zewnętrzne</u> 1. Elewacja: tynk silikonowy 2. Parapety zewnętrzne- stal powlekana 3. Balustrady – szkło i stal nierdzewna lub metalowe malowane proszkowo 4. Tarasy i balkony – balkon żelbetowy, prefabrykowany osadzony na łączniku termicznym, na parterze tarasy wykonane w kostce brukowej w ogródkach przynależnych do mieszkań.

		5. Ogrodzenie ogródków przynależnych do mieszkań <u>Wykończenie wewnętrzne</u> 1. Ściany wewnętrzne – ściany wyrównane klejem lub zaprawą gipsową, wzmocnione siatką z włókna szklanego, wykonana gładź gipsowa, ściany pomalowane 2. Podłogi: płytki podłogowe w przedpokoju, aneksie kuchennym oraz łazience, w pokojach panele 3. Sufity – pomalowane na biało 4. Parapety wewnętrzne - wykonane z konglomeratu 5. Wyposażenie łazienki – łazienka wraz armaturą (wc podtynkowe, umywalka z szafką, prysznic, lustro, oświetlenie) 6. Wyposażenie kuchni – przyłączy wod-kan i elektryczne dla kuchenki zgodnie z projektem ; 7. Okna wielokomorowe, 3 szybowe 8. Rolety zewnętrzne aluminiowe z napędem elektrycznym. 9. Drzwi wejściowe do lokalu: stalowe, wyposażone w dwa zamki hakowe wielopunktowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna montowana w standardzie, 10. Klimatyzacja <u>Instalacje</u> 1. Wodna - pobór wody z sieci, rury PE i PEX, zgodna z projektem 2. Kanalizacyjna - zgodna z projektem, rury PCV, 3. Elektryczna - w mieszkaniach zabudowane lampy, przełączniki i gniazdka elektryczne 4. Grzewcza – kotłownia gazowa (wspólna dla budynku) ogrzewanie podłogowe rozliczane ciepłomierzami, a w łazienkach dodatkowe grzejniki typu drabinka z grzałką elektryczną. 5. Instalacja domofonowa – 1 szt. domofon w przedpokoju 6. Instalacja światłowodowa - doprowadzona do salonu
--	--	---

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<u>Części wspólne budynku</u> 1. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe przeszklone, zgodnie z aktualnymi wymaganiami wg przepisów p.poż dla budynków średniowysokich 2. Panel przywoławczy domofonu 3. Klatka schodowa - schody ze spocznikami żelbetowe prefabrykowane, zabezpieczone hydrofobowo 4. Ściany wykonana gładź, ściany i sufity pomalowane; 5. Oświetlenie zewnętrzne oraz klatki schodowej 6. Podest wejściowy z zagłębieniem na wycieraczkę 7. Winda <u>Zagospodarowanie terenu</u> 1. Teren wyrównany, trawniki i nasadzenia w części wspólnej 2. Chodniki, drogi i miejsca postojowe wyłożone kostką betonową lub ażurową zgodnie z projektem 3. Śmietnik na terenie działki, obudowany
	Liczba lokali w budynku	36
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	36, miejsca parkingowe lub garaże są dodatkowo płatne
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja sanitarna, gaz wyłącznie do zasilania kotłowni (c.o. i cwu), światłowód
	Dostęp do drogi publicznej	Dojazd i dojście do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 1000/11, na której realizowany jest budynek mieszczący lokal mieszkalny, zapewnione są poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych oraz ustanowione służebności gruntowe. Na działce nr 2643/138 ustanowiona została nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1000/11. Dalszy dojazd odbywa się przez nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr 2642/138, na której ustanowiona jest służebność przejazdu na rzecz nieruchomości 1000/11, a następnie przez działkę nr 2200/137, której deweloper jest współwłaścicielem. Działka nr 2200/137 posiada bezpośrednie połączenie z drogą publiczną – ulicą

		Niedobczycką, położoną na działce nr 2201/137.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny: Położony w Rybniku 44-218 przy ul. Niedobczyckiej, nr dz.1000/11 Lokal mieszkalny usytuowany na ... piętrze budynku pod numerem lokalu ...	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny nr ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² składa się z następujących pomieszczeń: • pokój dzienny z aneksem kuchennym – ... m², • sypialnia – ... m², • sypialnia – ... m², • łazienka – ... m², • przedpokój – ... m². Do lokalu przynależy/przeznaczony jest do wyłącznego korzystania balkon/taras/ogródek oznaczony na rzucie stanowiącym załącznik. <u>Konstrukcja budynków</u> 1. Płyta fundamentowa ocieplona płytami XPS 10cm 2. Ściany zewnętrzne: na pierwszych czterech kondygnacjach bloczek silikatowy 24 cm na dwóch ostatnich kondygnacjach bloczek z betonu komórkowego 30 cm, 3. Ocieplenie: styropian o grubości zgodnej z wymaganiami określonymi w projekcie 4. Stropy: żelbetowe 5. Dach: konstrukcja dachu betonowa, ocieplony styropianem, pokryty papą termozgrzewalną lub membraną. Nad kotłownią na ostatnim piętrze dach wykonany w lekkiej konstrukcji stalowej, ocieplenie kotłowni wełną lub płytą warstwową. <u>Wykończenie zewnętrzne</u> 1. Elewacja: tynk silikonowy 2. Parapety zewnętrzne- stal powlekana 3. Balustrady – szkło i stal nierdzewna lub metalowe malowane proszkowo 4. Tarasy i balkony – balkon żelbetowy, prefabrykowany osadzony na łączniku termicznym, na parterze tarasy wykonane w kostce brukowej w ogródkach przynależnych do mieszkań. 5. Ogrodzenie ogródków przynależnych do mieszkań <u>Wykończenie wewnętrzne</u> 1. Ściany wewnętrzne – ściany wyrównane klejem lub zaprawą gipsową, wzmocnione siatką z włókna szklanego, wykonana gładź gipsowa, ściany pomalowane 2. Podłogi: płytki podłogowe w przedpokoju, aneksie kuchennym oraz łazience, w pokojach panele 3. Sufity – pomalowane na biało 4. Parapety wewnętrzne - wykonane z konglomeratu 5. Wyposażenie łazienki – łazienka wraz armaturą (wc podtynkowe, umywalka z szafką, prysznic, lustro, oświetlenie) 6. Wyposażenie kuchni – przyłącze wod-kan i elektryczne dla kuchenki zgodnie z projektem ; 7. Okna wielokomorowe, 3 szybowe	

	8. Rolety zewnętrzne aluminiowe z napędem elektrycznym. 9. Drzwi wejściowe do lokalu: stalowe, wyposażone w dwa zamki hakowe wielopunktowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna montowana w standardzie, 10. Klimatyzacja <u>Instalacje</u> 1. Wodna - pobór wody z sieci, rury PE i PEX, zgodna z projektem 2. Kanalizacyjna - zgodna z projektem, rury PCV, 3. Elektryczna - w mieszkaniach zabudowane lampy, przełączniki i gniazdko elektryczne 4. Grzewcza – kotłownia gazowa (wspólna dla budynku) ogrzewanie podłogowe rozliczane ciepłomierzami, a w łazienkach dodatkowe grzejniki typu drabinka z grzałką elektryczną. 5. Instalacja domofonowa – 1 szt. domofon w przedpokoju 6. Instalacja światłowodowa - doprowadzona do salonu <u>Części wspólne budynku</u> 1. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe przeszklone, zgodnie z aktualnymi wymaganiami wg przepisów p.poż dla budynków średniowysokich 2. Panel przywoławczy domofonu 3. Klatka schodowa - schody ze spocznikami żelbetowe prefabrykowane, zabezpieczone hydrofobowo 4. Ściany wykonana gładź, ściany i sufity pomalowane; 5. Oświetlenie zewnętrzne oraz klatki schodowej 6. Podest wejściowy z zagłębieniem na wycieraczkę 7. Winda <u>Zagospodarowanie terenu</u> 1. Teren wyrównany, trawniki i nasadzenia w części wspólnej 2. Chodniki, drogi i miejsca postojowe wyłożone kostką betonową lub ażurową zgodnie z projektem 3. Śmietnik na terenie działki, obudowany	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-